



1 月份二手房成交报告

2024 年 02 月 20 日

市场

出品单位
上海易居房地产研究院

22 城二手房交易同比增 50%，其中深圳市场最活跃

本报告对 2024 年 1 月份二手住宅交易行情进行监测，以更好了解二手房市场的运行情况。报告选取全国 22 个重点城市二手住宅交易数据。统计显示，1 月份二手住宅交易数据总体表现较好，无论是同比增速还是成交总规模。二手房交易不错，对于“卖旧换新”是有积极作用的，也有助于带动新房交易市场的活跃。

一、成交套数

统计显示，2024 年 1 月，全国 22 个重点城市二手住宅成交套数为 140237 套，环比减少 2%，同比增长 50%。虽然有环比下降，但是对比历史数据，二手房交易的绝对规模还是偏高位的。同时去年 1 月份二手房交易量偏少，所以当前同比增速明显偏高。需要说明的是，当前二手房交易不错，和二手房主动降价、好房源挂牌增多等因素是有关系的。

图 1 全国 22 城二手住宅成交套数（套）



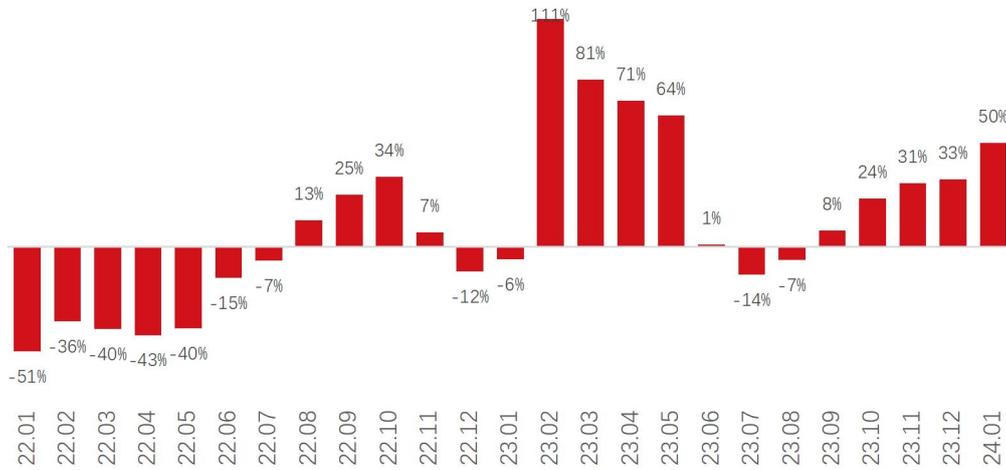
数据来源：CRIC、易居研究院

二、同比增速

1 月份全国重点 22 城二手住宅成交套数同比增速为 50%。观察历史数据，2023 年 9 月份以来，全国二手住宅成交套数同比增速就呈现了正增长的态势，且同比增速持续扩大。其固然和 2022 年同期基期值比较低有关系，但也确实说明，各

地二手房的交易有较为积极活跃的态势，也说明房地产政策效应在积极释放。

图2 全国22城二手住宅月度成交套数同比增速

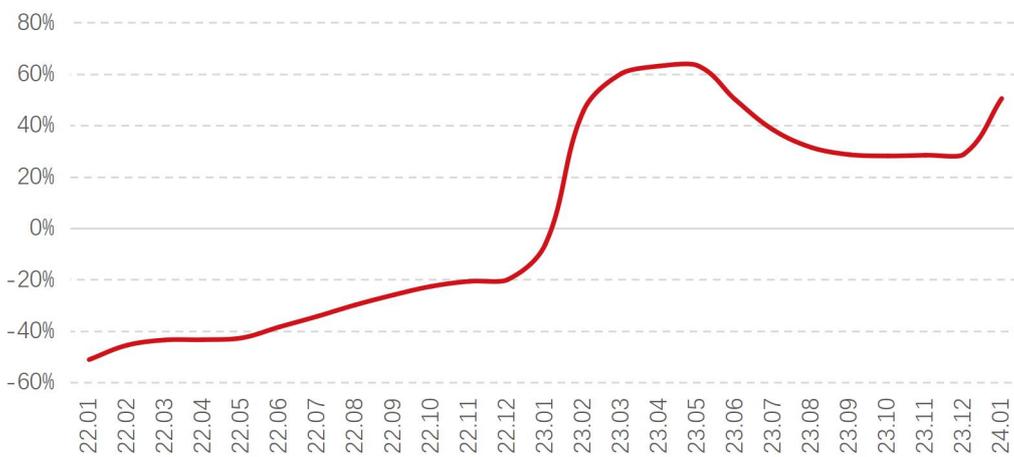


数据来源：CRIC、易居研究院

三、年初累计情况

我们从年初累计成交套数同比增速指标来分析市场行情。今年1月份，全国22个城市二手住宅成交套数为140237套，同比增速为50%。其相比去年1-12月份指标即29%出现了明显的拉升。这说明，当前二手房销售开局精彩。单纯从这一点看，其比各个城市一手房市场的表现要好一点。当然也要适当注意，去年2-3月份二手房交易异常好，要防范此类指标掉头向下的风险。

图3 全国22城二手住宅年初累计成交套数同比增速



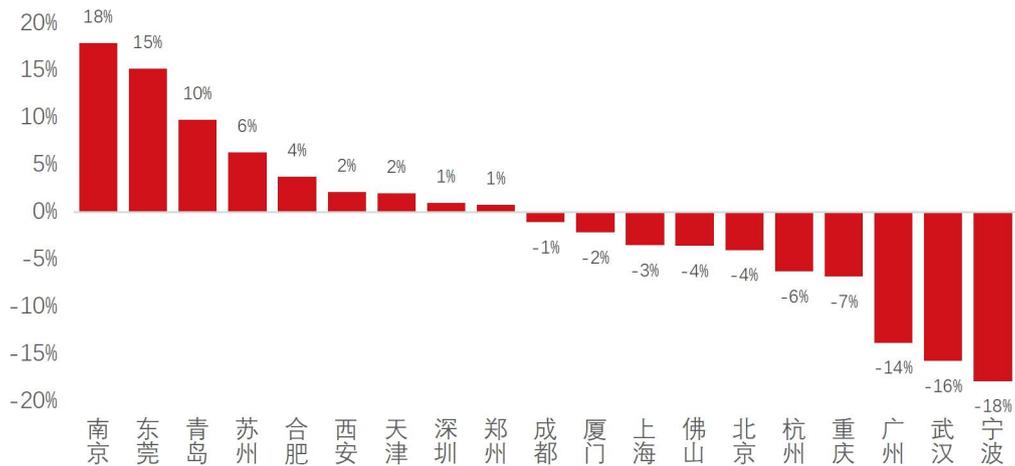
数据来源：CRIC、易居研究院

四、城市排序

1、环比增速

我们选取全国 22 个城市中的 19 个重点城市，并从二手住宅成交套数环比增速的角度进行排序，以横向对比各城市的冷热情况。统计显示，全国 19 个城市中，有 9 个城市表现出环比正增长态势，剩下的 10 个城市则为环比负增长。具体来看，南京二手房成交的环比拉升较为明显，其环比增速达到 18%。我们具体了解了下南京的二手房市场。其在 2023 年市场热度确实有所升温，和各类购房政策包括限购政策的放松、二手房认购的首付比例下降、学区房和优质商圈二手房抢手等有关。当然类似交易数据背后，也还是存在一些问题，即挂牌量还是偏大，且很多二手房价格依然处于下跌状态。

图 4 全国 19 城二手住宅成交套数环比增幅排序



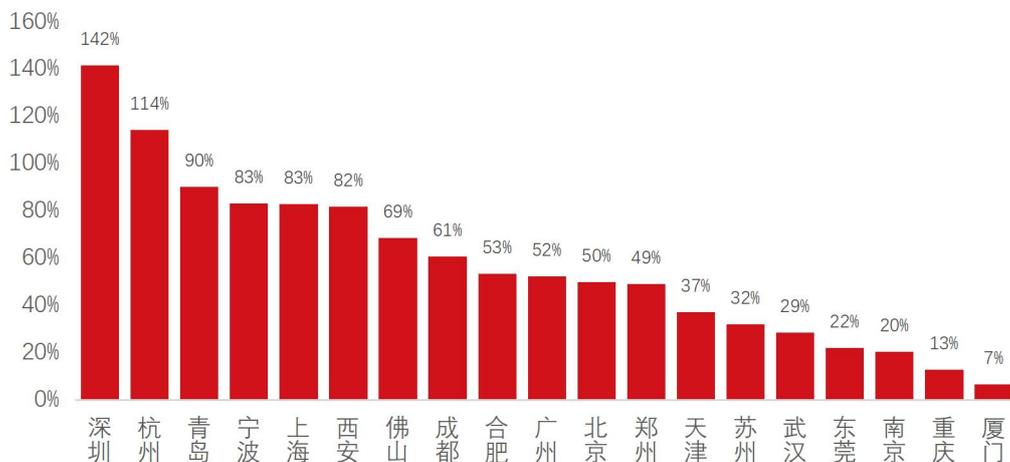
数据来源：CRIC、易居研究院

2、同比增速

我们选取全国 22 个城市中的 19 个重点城市，并从二手住宅成交套数同比增速的角度进行排序，以横向对比各城市的冷热情况。统计显示，全国 19 个城市全部实现了同比正增长的良好态势，说明二手房同比升温是普遍现象。具体城市看，深圳和杭州的同比增速都超过 100%。观察发现，深圳二手房确实呈现了持续升温的态势，类似龙岗区等片区，以相对好的配套设施和认购性价比，其二手房交易是比较活跃的。此类城市二手房交易活跃，客观上也使得新房交易具有更

多的潜在购买力。

图5 全国19城二手住宅成交套数同比增幅排序



数据来源：CRIC、易居研究院

五、市场总结

对1月份重点城市二手住宅交易情况进行分析，可以看出，二手房的交易态势总体还不错，也体现了既有政策效应的积极释放。当然也需要看到，考虑到去年2-3月份交易数据较高，要警惕一些指标下降或掉头向下的风险。从各地二手房的交易来说，对我们的启发是，若是价格调整到位，且总体和买家的购买能力匹配，那么交易的效率和节奏就会加快。否则一些项目挂牌后，交易周期依然是比较长的。

二手房的交易提振还需要重视。尤其是近期去化的二手房，往往是一些好房源，后续其他房源如何挂牌和去化，依然是各地要关注的内容。包括一些城市依然有限购约束，从加快去化的角度来看，一些市区的小户型二手房项目完全可以放开限购，以更好促进此类区域的二手房交易，进而带动改善型住房市场的复苏。

备注：

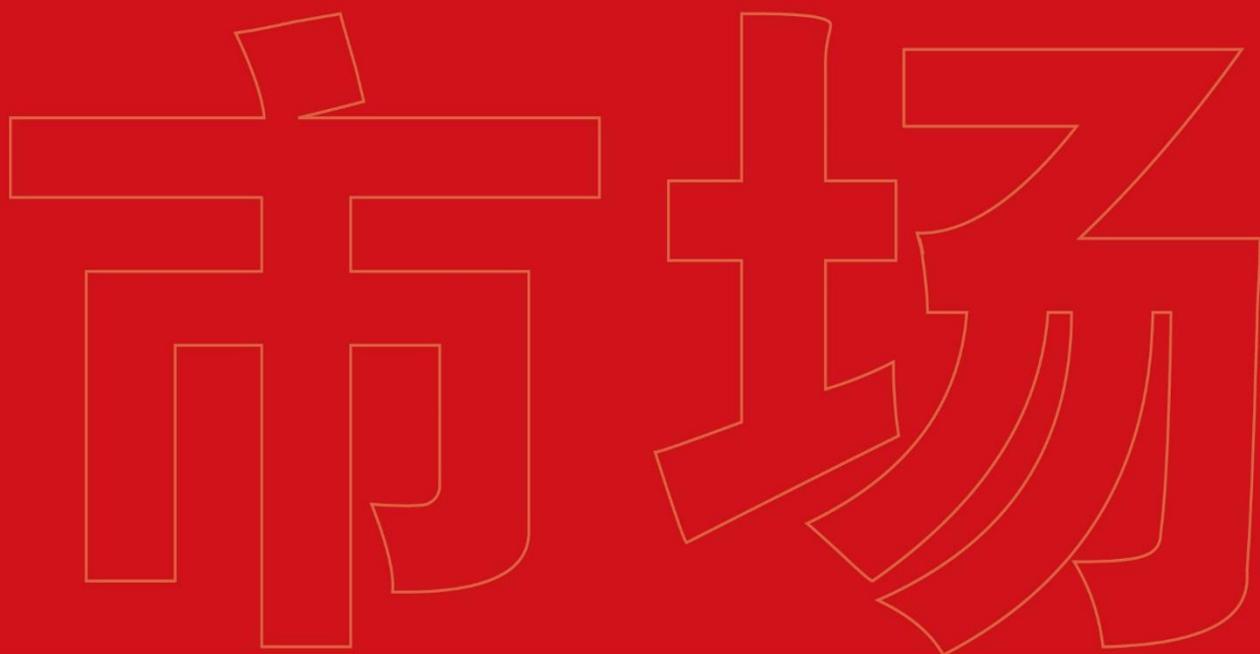
1、本报告所指的 22 个重点城市，包括北京、上海、广州、深圳、成都、杭州、合肥、南京、宁波、青岛、厦门、苏州、天津、武汉、西安、郑州、重庆、东莞、池州、温州、宝鸡和佛山。本报告所指的二手房，原则上均指二手住宅，即不含二手车库、商铺和写字楼。

2、本报告所指的 19 个重点城市，包括北京、上海、广州、深圳、成都、杭州、合肥、南京、宁波、青岛、厦门、苏州、天津、武汉、西安、郑州、重庆、东莞和佛山。

执笔人：上海易居房地产研究院 研究总监 严跃进

邮 箱：fudan-2007@163.com

微 信：13817782244



免责声明

本报告的信息均来源于公开资料，本机构对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考。本报告版权仅为本机构所有，未经许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为上海易居房地产研究院，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

联系方式



EJ REAL ESTATE R&D INSTITUTE
中国5A级社会组织单位
上海易居房地产研究院

地址：上海市广延路 383 号引力楼 3 楼
邮编：200072
电话：021-61296186 61296187